



無断転載禁止

西東京市居住支援セミナー

令和7年7月7日（月）

高齢者等の入居受け入れのススメ！

～知っておきたいデータと居住支援～

【東京都指定居住支援法人第1号】

 **ホームネット株式会社**

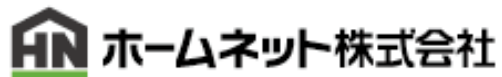
居住支援連携室 種田 聖



ホームネットグループのご紹介



「高齢者」「住まい」 にかかわるサービス提供



緊急通報システム
24時間コールセンター



家賃債務保証



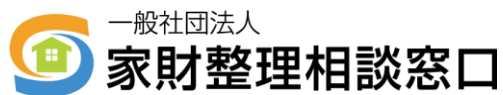
介護事業
定期巡回・随時対応サービス

<関連法人>



高齢者専門の賃貸仲介
障害者グループホーム

<事務局受託>



家財整理事業者の団体



定期巡回・随時対応
サービス事業者の団体

ホームネット株式会社のご紹介

<法人の概要>

所在地：東京都中野区中野2丁目24番11号 住友不動産中野駅前ビル18階・19階

設立：1991年12月

事業内容：緊急通報サービス、徘徊位置情報探索サービス、介護事業支援システム、
安否確認サービス、居住支援法人業務



R6年8月に新宿から移転

<居住支援法人の指定>

支援対象：高齢者

現在、**28**の都道府県から指定を受けています

北海道	岩手県	宮城県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	埼玉県	千葉県	東京都
神奈川県	山梨県	静岡県	愛知県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	岡山県
広島県	山口県	徳島県	愛媛県	福岡県	長崎県	熊本県	沖縄県		

賃貸市場の現状

不動産会社・賃貸オーナーの想い

- 入居者が高齢化してきて「孤独死」「認知症」「家賃滞納」「保証人や緊急連絡先」が心配
- 「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」など若い人に人気の設備投資をする余裕はない
- 「ローン」「売却時の価値」を考えると家賃は下げられない



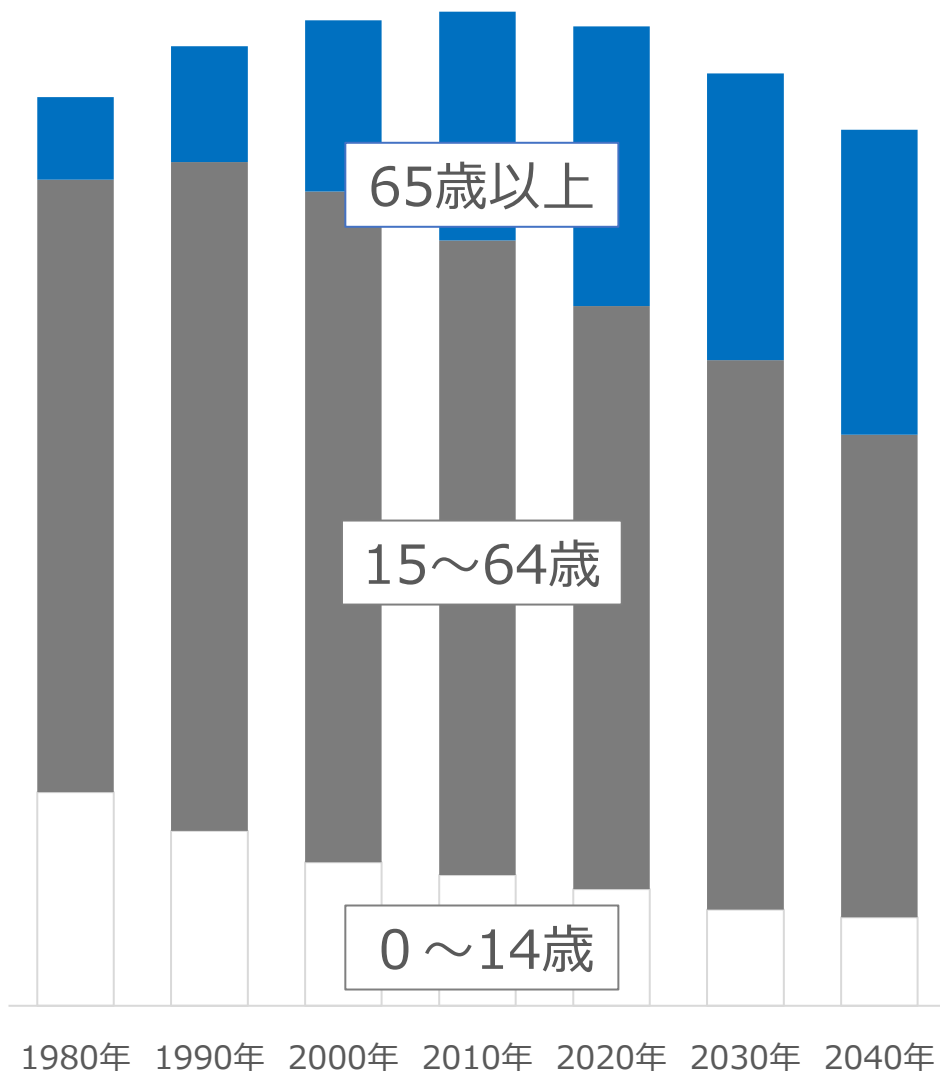
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- コロナ禍の影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 高齢者の問合せは増えているが、紹介できる物件がない
- 「家賃の減額」「設備投資」だけでは空室が埋まらない
- 高齢者等の受け入れはオーナーに提案しづらい

なぜ今、**居住支援**なのか ～年代別人口推移～

引用：「日本の地域別将来推計人口2023」



30年間で
(2010年～2040年)

65歳以上

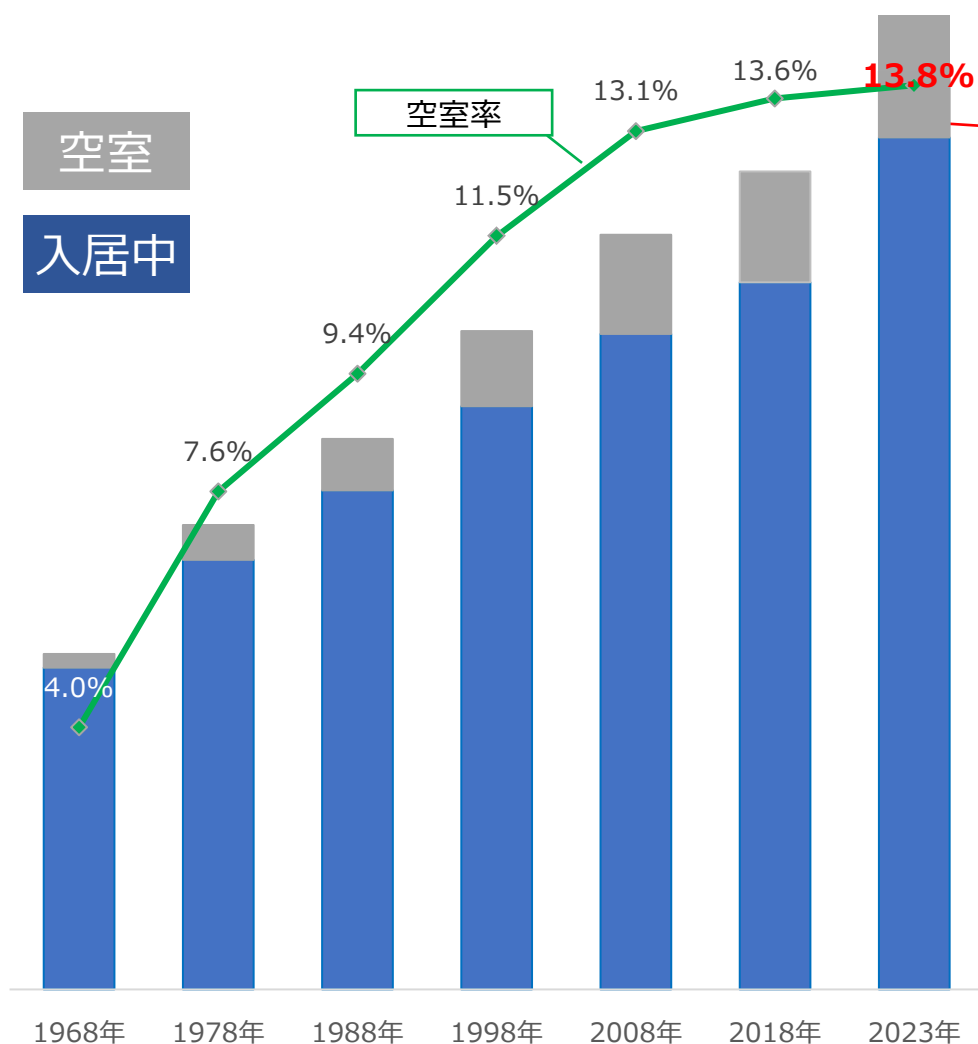
980万人増

15～64歳

1,960万人減

なぜ今、**居住支援**なのか ～物件数推移～

引用：「令和5年住宅・土地統計調査_速報集計（総務省統計局）」



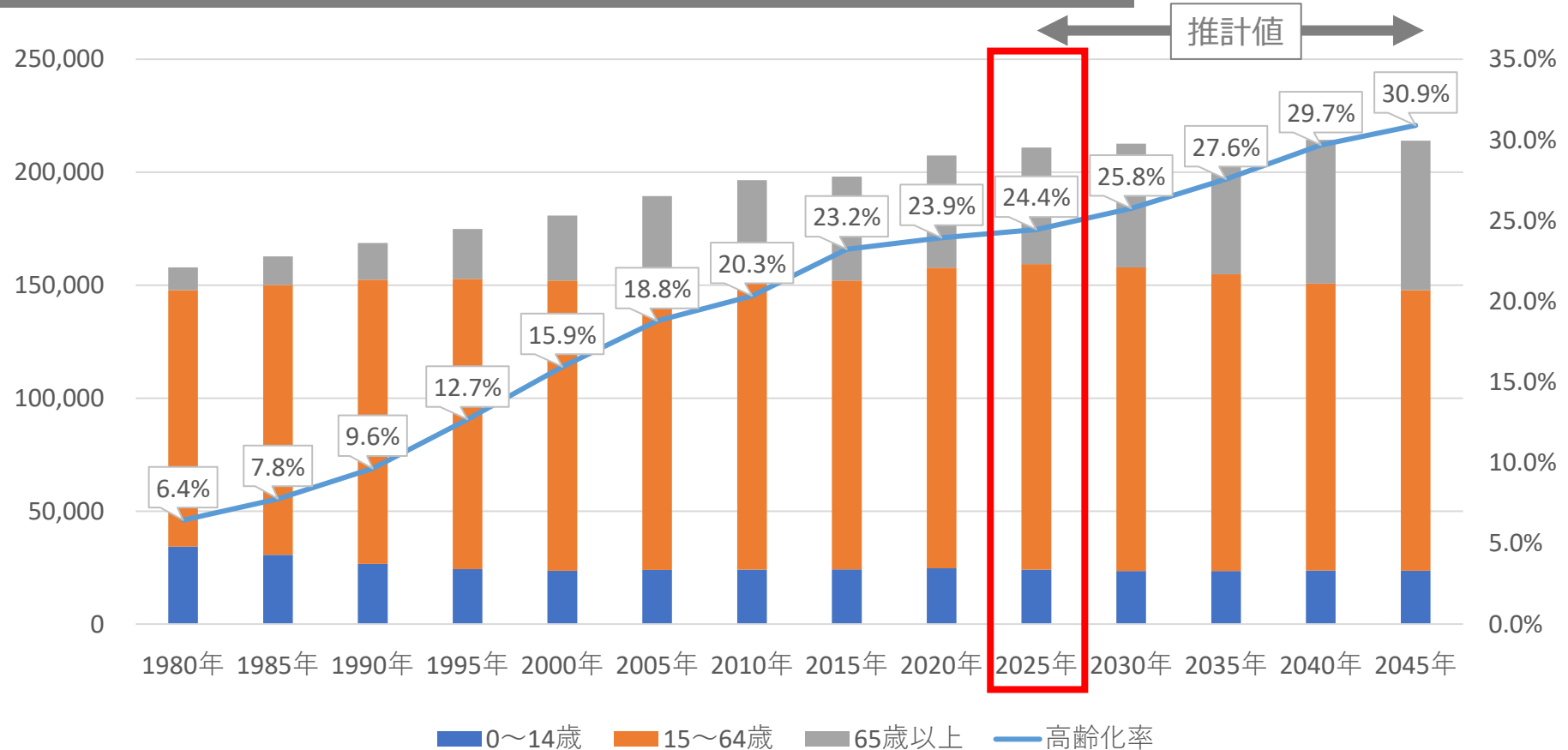
空室は900万戸
うち賃貸用は約443万戸

20年間（2003年～2023年）で
物件数 1,113万戸増
空家数 241万戸増
（うち賃貸用は76万戸増）
空室率 1.6%悪化

西東京市の人口推移

引用：「将来の男女5歳階級別推計人口（2020年は国勢調査による実績値）」

2025年6月1日現在：206,608人 うち外国人は6,581人(3.2%)



30年間で
(2010年～2040年)

65歳以上

15～64歳

23,647人増加
5,445人増加

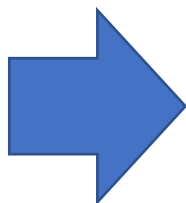
居住支援・住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者と居住支援

2017年10月25日に新たな住宅セーフティネット制度の制定を機に生まれた言葉

住宅確保要配慮者

属性
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)
被災者
高齢者
障害者
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)
外国人
LGBT

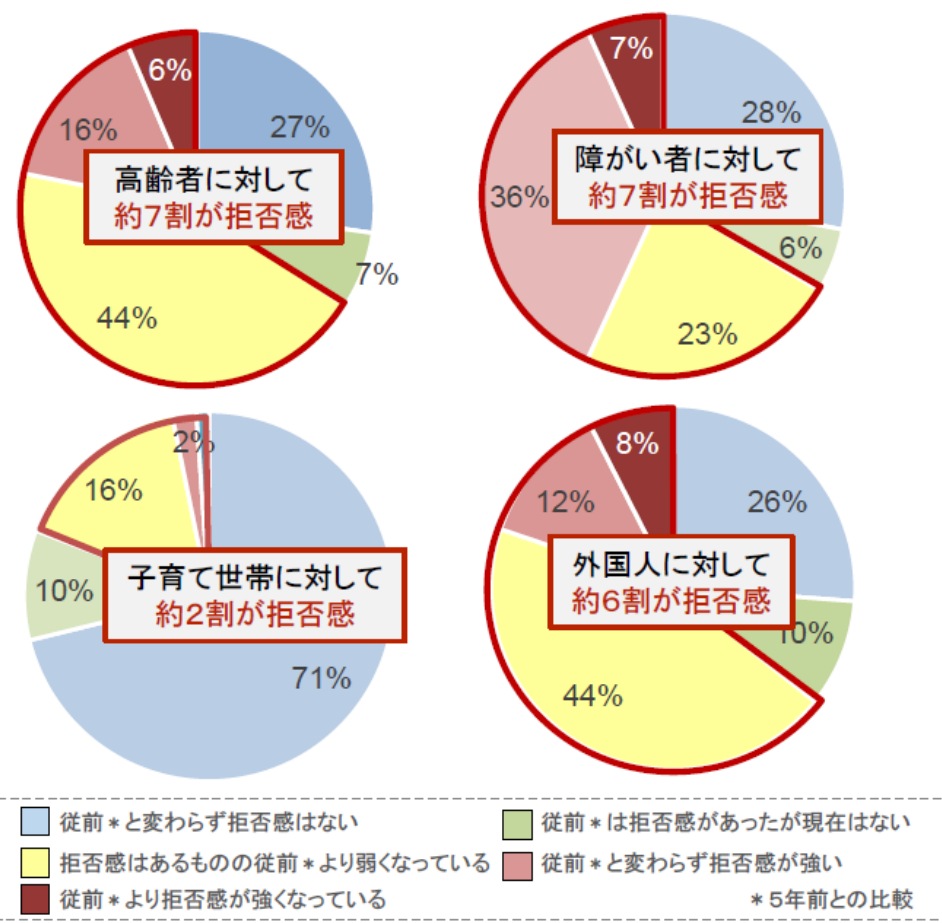


住宅確保要配慮者の
住まい確保と住まい方の支援が
「居住支援」

なぜ今、**居住支援**なのか ～住宅確保要配慮者への拒否感～

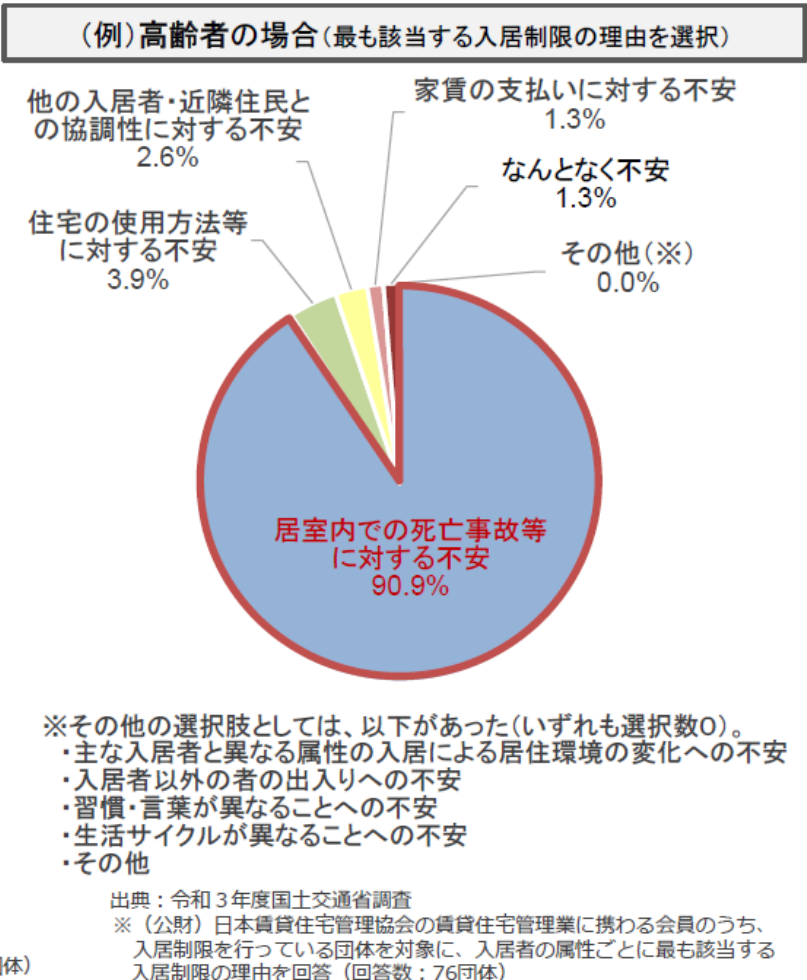
引用：住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 第3回 資料3

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



出典：令和3年度国土交通省調査
※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】



住宅確保要配慮者が拒まれる要因

属性	入居を拒まれる要因（懸念リスク）
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)	家賃支払い能力
被災者	生活基盤の喪失（家族、資産、仕事など）、コミュニティの崩壊
高齢者	孤独死、認知症、バリアフリー設備がない
障害者	【精神】近隣トラブル / 【身体】身体機能と設備要件のミスマッチ
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)	【一人親世帯】家賃支払い能力
外国人	生活習慣・文化の違い、無断で居住人数が増加、無断で帰国
LGBT	偏見、親族の理解を得られず緊急連絡先を確保できない

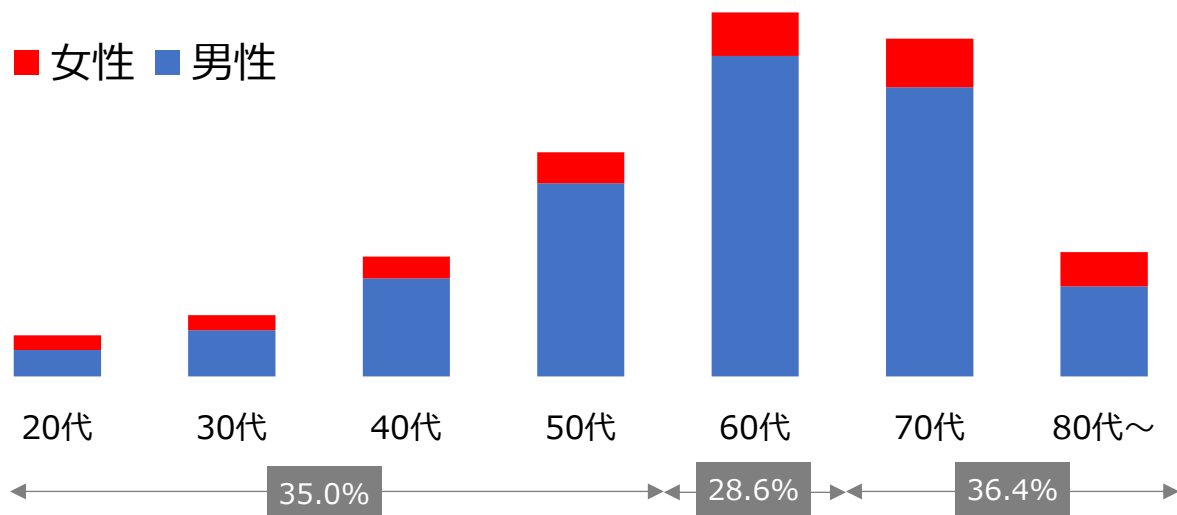


リスクを取ってまで、手間隙をかけてまで
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第9回孤独死現状レポート」

▶ 男女別死亡年齢の構成比(n=10,065)



60代がピーク

男性が8割

▶ 発見までの日数と男女比(n=8,085)

(%)	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体	37.8%	28.2%	15.2%	15.6%	3.2%	18
男性	36.6%	28.5%	15.8%	15.9%	3.2%	18
女性	43.5%	26.6%	12.4%	14.1%	3.4%	17

2週間以上

が**3割**
(平均18日)

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第9回孤独死現状レポート」

▶ 第1発見者の構成(n=7,351)

発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数（人）	1,675	979	1,707	1,448	379	1,163	7,351
割合（％）	22.8	13.3	23.2	19.7	5.2	15.8	100
属性	近親者（36.1％）		職業上の関係者（48.1％）			他人	

▶ 孤独死に伴って発生する損害額

残置物処理費用	平均	最大	最小
	295,172円	1,913,210円	1,080円
原状回復費用	平均	最大	最小
	474,170円	4,546,840円	3,300円

<参考>

【2024年8月28日 読売新聞】 高齢者の「孤独死」、今年1～6月で2万8330人…警察庁が初めて集計

<概要>

■今年1～6月に自宅で死亡しているのが見つかった一人暮らしの人は37,227人(全国)

うち65歳以上が76％（85歳以上：7,498人、75～84歳：11,464人、65～74歳：9,368人）

■死亡推定から遺体発見までの経過日数

当日～1日以内が14,775人(全体の約4割)だったが、1か月以上も3,936人(約1割)

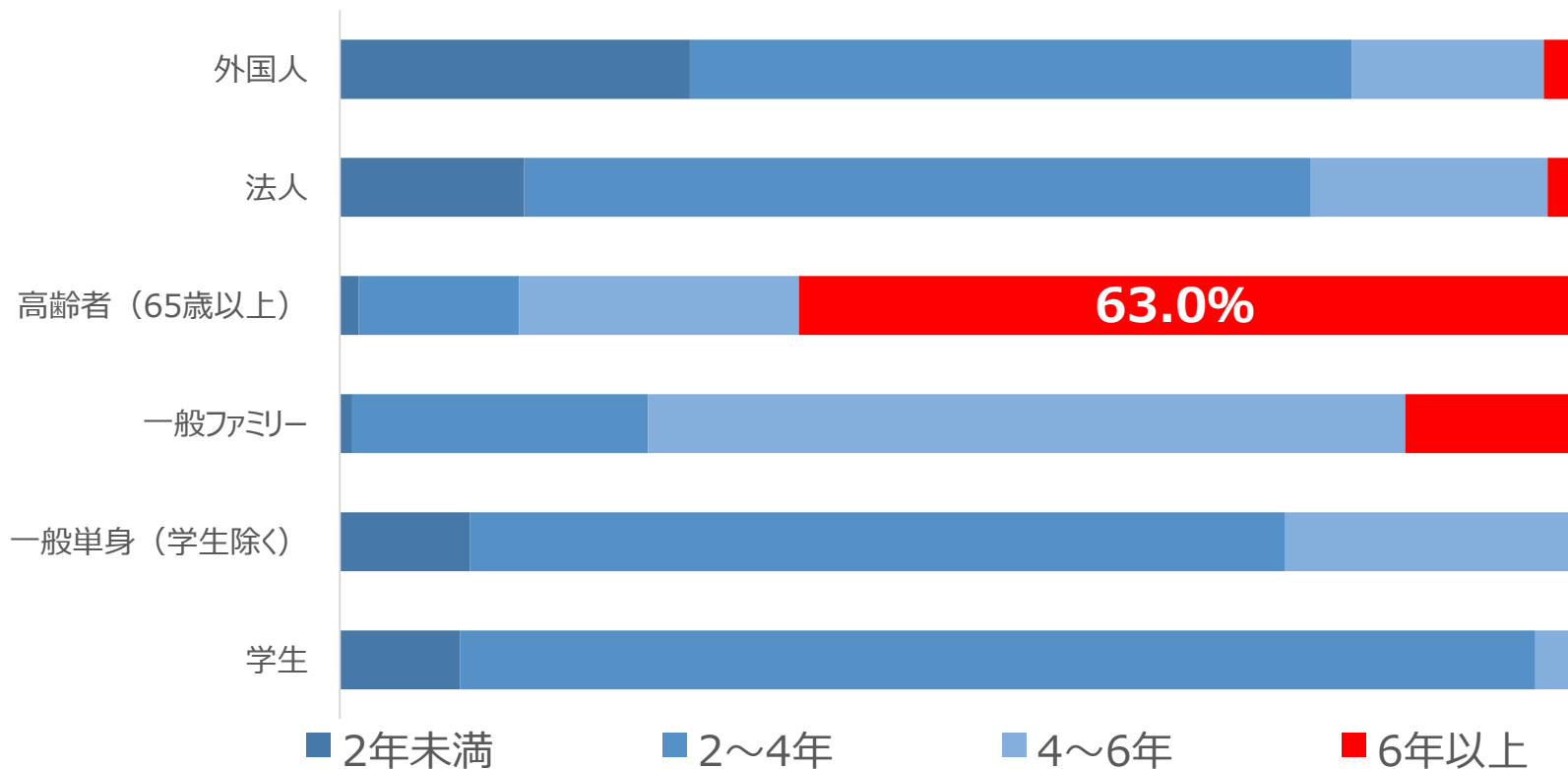
■同期間で全国の警察が扱った遺体(自殺含む)は102,965人

全体の36％が孤独死(自宅で死亡しているのが見つかった一人暮らしの人)

※孤独死現状レポートのデータは賃貸物件に限定、読売新聞のデータは持ち家を含む

高齢者を受け入れるメリット ～平均居住年数～

引用：「日管協短観 2021年6月」



【平均寿命】男性：81歳 女性：87歳

高齢者は長期間入居するため、事務負担・コストが低い

退去手続

クリーニング

リフォーム

新規募集

目的

個々の不動産取引に際し、心理的瑕疵に該当する事案の存在が疑われる場合において、それが買主や借主に対して告知すべき事案に該当するかどうかは明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、対応の判断に資するよう、一定の考え方を示す。

ガイドラインの位置づけ

- 現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたもの。
- 本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、直ちに違反となるものではないが、トラブルとなった場合には、所轄行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが考慮される。
- 本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、民事上の責任を回避できるものではない。
- 本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。

主な内容

- 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生し、その事実を認識している場合は、発生時期、場所、死因を借主に対して告げるものとする。（特段の事情がない限り、事案の発生から概ね3年間）
- 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生し、その事実を認識している場合には、原則として告げる必要はないものとする。ただし、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合においては、原則として、これを告げるものとする。

住宅セーフティネット制度とは

住宅確保要配慮者の住まいを確保するために

人口減少を受け、**公営住宅**の管理戸数は平成17年をピークに減少傾向
H17年：219万戸 ▶ R3年：213万戸 **6万戸減**



民間賃貸住宅の空室
約443万戸で受け入れる

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律

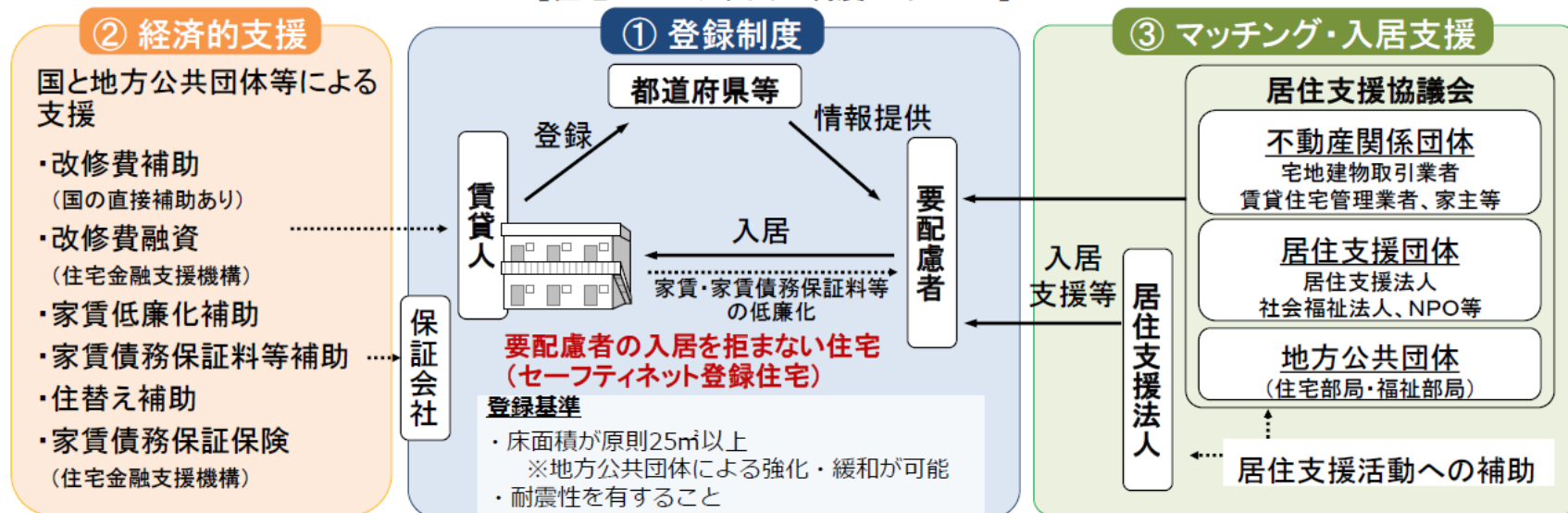
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

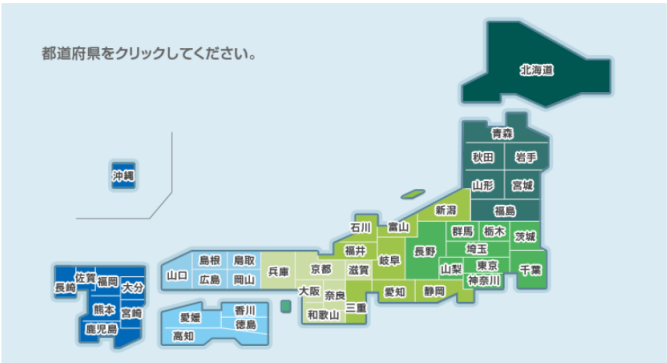
住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県等を通じて国土交通省の管理する専用WEBサイト「**セーフティネット住宅情報提供システム**」に登録することができ、広く情報を公開できます。



- HOME
- 制度について知る
- 住宅登録事業者の方へ
- お問い合わせ
- よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



国土交通省

情報提供メール配信登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各自治体の計画策定状況一覧

西東京市の登録住宅を空室で検索 ▶

西東京市のセーフティネット住宅

92棟 759戸

並べ替え 家賃 昇順

1 2 3 4 5 >

建物ごとに表示 部屋ごとに表示

バル田無
東京都西東京市南町1-9-14
西武新宿線 田無駅 徒歩10分
築 30年4ヶ月 2階建て

朝日ハイツ
東京都西東京市田無町5丁目7-28
西武新宿線 田無駅 徒歩11分
築 47年10ヶ月 2階建て

	階/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
	2階 203	5.00万円 3,000円	50,000円 50,000円	2K 26.42m ²	詳細を見る

住宅セーフティネット制度

引用：国土交通省資料

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の支援制度

令和7年度当初予算：
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を行うなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

改修費に係る補助			家賃低廉化に係る補助		家賃債務保証料等の低廉化に係る補助		セーフティネット住宅への住替えに係る補助		
事業主体	大家等、地方公共団体		事業主体	大家等、地方公共団体		家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体		居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体	
補助対象工事	① バリアフリー改修工事 ② 耐震改修工事 ③ シェアハウス化工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て世帯対応改修工事 (子育て支援施設の併設に係る工事を含む。) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースの設置改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認の設備の設置改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 等 ※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ ※ 登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする		国直接補助の申請要領はこちら  ↑セーフティネット専用住宅  ↑居住サポート住宅(準備中)		補助対象世帯	原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円(収入分位40%)以下 多子世帯: 月収25.9万円(収入分位50%)以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等: 月収21.4万円(収入分位40%)以下		原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯: 月収21.4万円以下 多子世帯: 月収25.9万円以下 ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。	
	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3) 50万円/戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)		低廉化の対象			家賃債務保証料 孤独死・残置物に係る保険料 拡充 死後事務委任契約に係る費用 緊急連絡先引受けに係る費用		セーフティネット住宅への住替え費用	
補助率・国費限度額	国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3) 50万円/戸 等 (⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)		補助率・国費限度額	国1/2+ 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額240万円/戸		国1/2+ 地方1/2 3万円/戸		国1/2+ 地方1/2 5万円/戸	
対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅		対象住宅	専用住宅 居住サポート住宅		登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅			
管理要件	管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)		支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能 ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能		—			

住宅セーフティネット制度

引用：国土交通省資料

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

令和7年度当初予算：
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、
社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】		地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	大家等、地方公共団体
補助対象 工事等	① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む) ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む) ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象	⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認のための設備の改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 ⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・ 補助限度額	補 助 率：国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3) 国費限度額：50万円/戸 ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算 ・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸) ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 等
対象住宅	専用住宅、居住サポート住宅	専用住宅(地方公共団体が所有している場合を含む)、居住サポート住宅
管理要件	・管理期間が10年以上であること	・管理期間が10年以上であること ※ ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他 主要要件	・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。	

国による直接補助の申請要領はこちら



↑セーフティネット
専用住宅



↑居住サポート住宅
(準備中)

東京都はセーフティネット住宅の登録基準を独自緩和

引用：東京都住宅政策本部ホームページ

住宅の登録基準

1. 構造

- 消防法、建築基準法などに違反しないものであること
- 耐震性があること（新耐震基準に適合していること）

2. 設備

（1）一般住宅の場合

- 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えていること

（2）共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

- 住宅の専用部分か共用部分のいずれかに、居間、食堂、台所、便所、洗面設備又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること
- 便所、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えること

3. 規模（面積）

東京都では、セーフティネット住宅を「東京ささエール住宅」の愛称で呼び、国の登録基準より面積要件を緩和しています。

（1）一般住宅の場合

着工日	～H8/3/31	H8/4/1～H18/3/31	H18/4/1～H30/3/30	H30/3/31～
各住戸の床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

（2）共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

着工日	～H30/3/30	H30/3/31～
各住戸の床面積	7㎡以上	9㎡以上
住宅全体の面積	(13㎡×居住人数+10㎡) 以上	(15㎡×居住人数+10㎡) 以上

4. 賃貸条件・その他

- 入居を不当に制限しないこと（例：差別的なもの・入居対象者が著しく少数）
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと など

東京ささエール住宅の登録協力報奨金（専用住宅限定）

- ▶ 不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空き家等が専用住宅に新たに登録された場合に、当該貸主及び事業者それぞれ1戸当たり5万円の報奨金を交付します。
- ▶ 令和7年度事業規模：200戸



令和5年度より専用住宅の登録期間が
10年から2年※まで短縮可能になりました。

※2年経過後、一定条件を満たす場合

詳細は東京都ホームページ
をご覧ください。



主な要件

- 高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる専用住宅として登録すること
- 空き家又は空き室であること（※交付申請時点で確認します。）
- 交付決定の日から10年間、専用住宅としての登録を維持すること
ただし、住宅確保要配慮者を募集したものの2カ月入居がない場合は、交付決定の日から2年が経過した専用住宅に限り、残りの期間を登録住宅とすることができます。
- 事業者が申請する場合は、東京都居住支援協議会の構成員である不動産関係団体に属すること

貸主応援事業(補助金)

東京ささエール住宅の専用住宅に登録するため、耐震性が不十分な住宅の耐震改修工事や建替え工事を行う貸主に対して補助します。

1. 耐震改修費補助 令和7年度事業規模：40戸

補助率等：補助対象経費の6分の5（上限250万円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること

対象経費：耐震改修工事費／除却工事費

2. 住宅設備改善費補助 令和7年度事業規模：200戸

補助率等：補助対象経費の2分の1（上限50万円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること（高齢者・障害者・子育て世帯のいずれか）

対象経費：①バリアフリー改修工事費、②安全性等の向上に資する附帯設備の設置工事費

②の例：温水洗浄便座、防犯設備、エアコン、Wi-Fi など ※②のみの場合は補助対象外。

3. 見守り機器設置費等補助 令和7年度事業規模：100戸

補助率等：補助対象経費の3分の2（上限4万円／戸）

主な要件：高齢者の専用住宅に新たに登録すること／第三者が安否確認できること／室内に設置すること

対象経費：見守り機器の購入費及び取付費／見守りサービスの初期費用

4. 少額短期保険等保険料補助 令和7年度事業規模：50戸

補助率等：補助対象経費の3分の2（上限4千円／戸）

主な要件：専用住宅に新たに登録すること／専用住宅の入居者に対する保険であること

対象経費：残存家財整理費用、居室内修繕費用、空き家となったことによる家賃逸失額のいずれかを補償内容とする保険料

詳細は東京都ホームページ
をご覧ください。



住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の**賃貸住宅**への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。

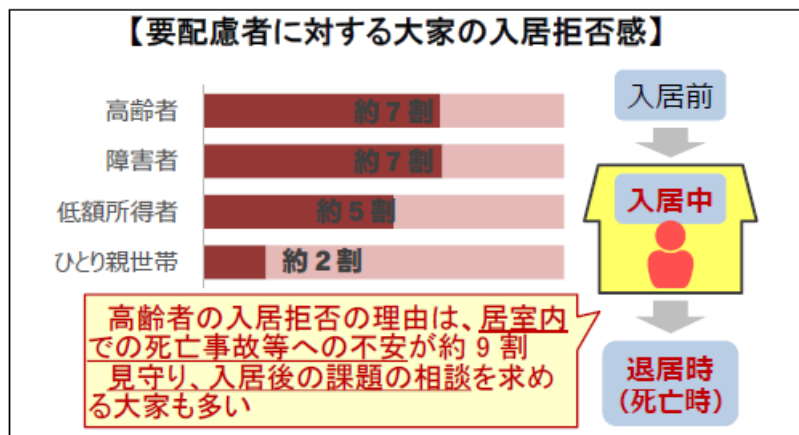
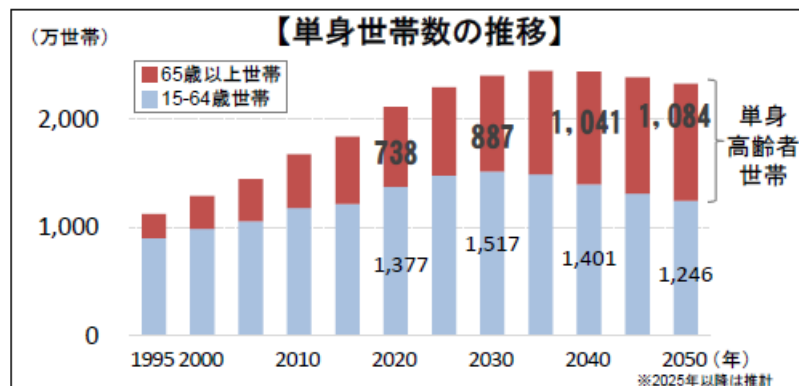
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。

- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい**。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。

※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))

- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。

※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う**賃貸住宅**の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制**の強化

1. 大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

大家の不安

死亡時のリスク

- 死亡後に部屋に残置物があったり、借家権が残ると、次の人に貸せない。
- 孤独死して事故物件になったら困る。

入居中のリスク

- 家賃を滞納するのではないか。
- 入居後に何かあっても、家族がいない要配慮者の場合、連絡や相談する人がいない。
- 住宅確保要配慮者は、他の住民とトラブルが生じるのではないかな。

大家側では対応しきれないリスクがあるため、相談・内覧・契約を断る実態がある

① “賃貸借契約が相続されない” 仕組みの推進

死亡時のリスク

- ・ 終身建物賃貸借※の**認可**手続を**簡素化**
(住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ)

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借

② “残置物処理に困らない” 仕組みの普及

死亡時のリスク

- ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に**、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**
(令和3年に策定した残置物処理のモデル契約条項を活用)

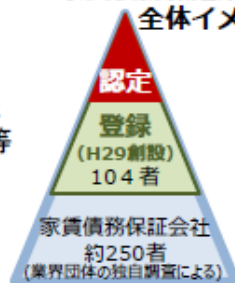
③ “家賃の滞納に困らない” 仕組みの創設

入居中のリスク

- ・ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
(認定保証業者)を国土交通大臣が**認定**

- ◆認定基準: 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則引き受ける、緊急連絡先を親族などの個人に限定しない 等
- ⇒ (独)住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証**保険**による
要配慮者への**保証リスクの低減**

家賃債務保証業者の全体イメージ



④ “入居後の変化やトラブルに対応できる” 住宅の創設(2. 参照)

入居中のリスク

死亡時のリスク

②“残置物処理に困らない”仕組みの普及

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務（赤字は新たに追加された業務）

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附随する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

残置物の処理等に関するモデル契約条項 （令和3年 国土交通省・法務省 策定）

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任**に関する**モデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→賃借人の死亡時に賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任
→賃借人の死亡時に残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託



<想定される受任者>

以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）
※賃貸人は、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき

<想定される利用場面>

単身高齢者（60歳以上）が賃借人である場合

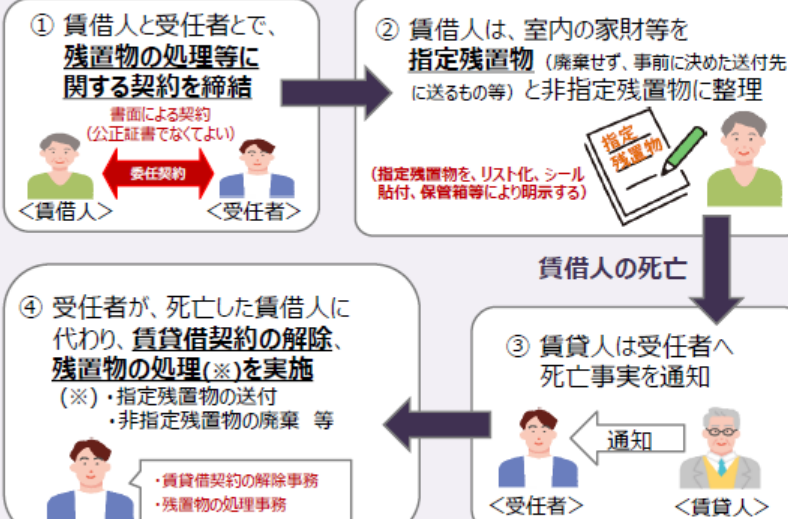
※残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

モデル契約条項に関する詳しい情報・使いやすい契約書式

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3.000101.html



生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



残置物の処理等に関するモデル契約条項（令和3年6月7日施行）

引用：国土交通省ホームページ

目的

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財残置物を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

【想定される利用場面】単身高齢（原則として60歳以上）が賃借人である場合

モデル契約条項の位置づけ

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることを期待し、広く普及に努めています。

主な内容

①賃貸借契約の解除に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を与える。等

②残置物の処理に関する条項

- 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
- 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間（少なくとも3ヵ月）が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたものは廃棄する。（※）換価することができる残置物については、換価するように努める。等

③その他

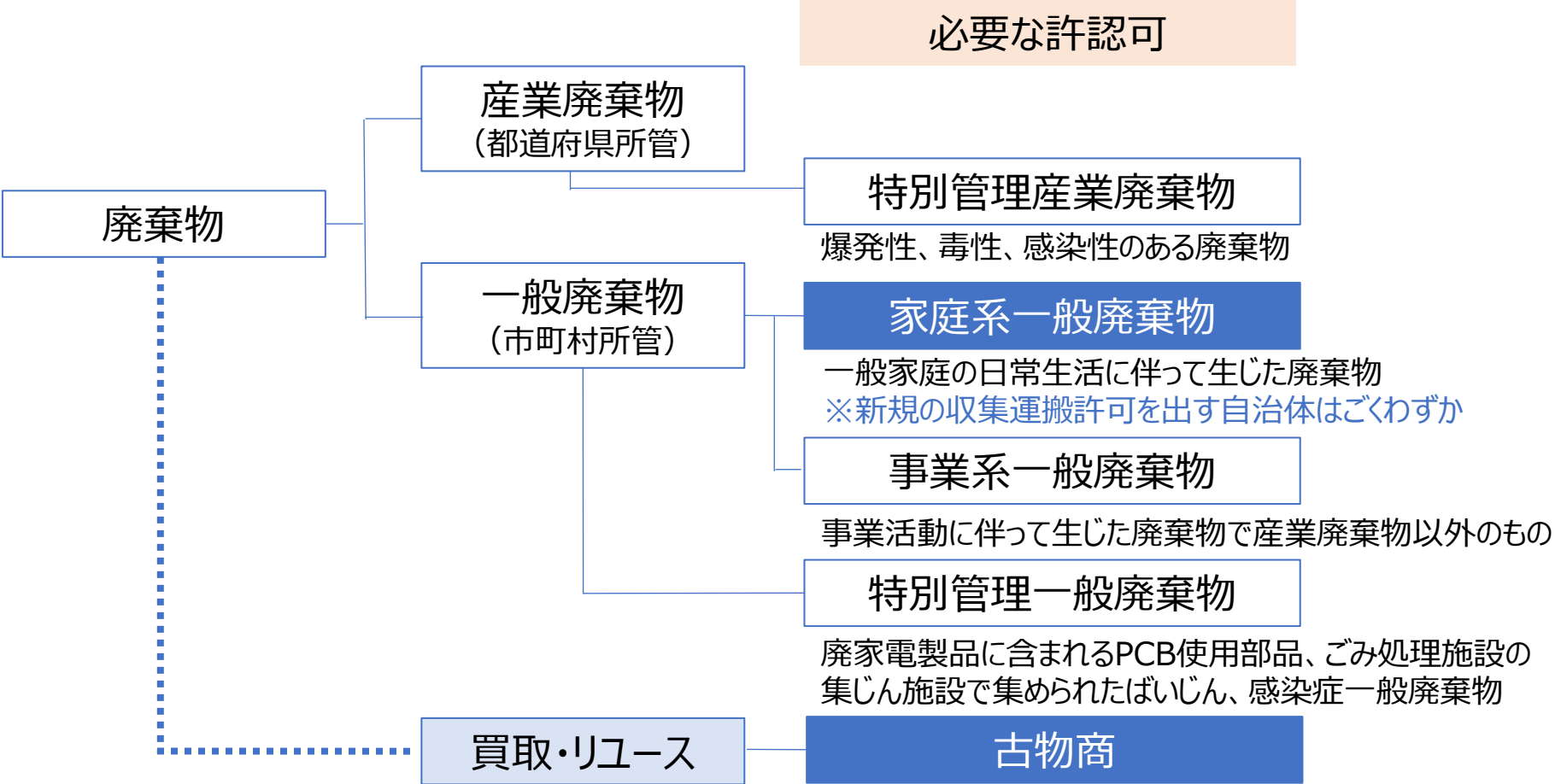
- 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。等

想定される受任者

以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

- 賃借人の推定相続人
- 居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

居住支援法人が「残置物処理」を実施する際の留意点



一般家庭から出される家財の収集運搬には、家庭系一般廃棄物収集運搬の許可が必要
産業廃棄物・事業系一般廃棄物収集運搬許可事業者等による実施は**違法**

[罰則規定] 廃棄物処理法（廃棄物の処理及び清掃に関する法律）

- ・25条 「法令の規定に違反して廃棄物を捨てた者」、「法令の規定に違反して廃棄物を焼却した者」は、5年以下の懲役若しくは1,000万円以下（法人は3億円）の罰金、又はこれを併科された罰則が科せられる（未遂を含む）
- ・26条 不法投棄、不法焼却を行う目的で廃棄物の収集又は運搬をした者は、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科された罰則が科せられる。

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認、②訪問等による見守り

③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)を創設

＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「その**物件情報を公表すること**」で要配慮者に住宅を供給

＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 社会福祉法人・NPO法人・管理会社等、居住支援法人以外も可能

①ICT等による**安否確認**



連携

大家

要配慮者

②訪問等による**見守り**

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



要配慮者

③**福祉サービスにつなぐ**

居住支援法人等

・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**
・改修費等の補助により供給を促進

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を原則引受け

福祉サービス(例)

■**低額所得者**

・家計把握や意欲向上の支援
・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について
代理納付を原則化

〔自立相談支援機関
福祉事務所〕

■**高齢者**

・ホームヘルプ、デイサービス

〔高齢者福祉の
相談窓口〕

■**ひとり親**

・母子・父子自立支援員
による相談、助言
・こどもの生活指導や学習支援

〔福祉事務所
母子家庭等就業・
自立支援センター〕

■**障害者**

・居宅介護、自立生活援助
・就労支援 等

〔障害者福祉の
相談窓口〕

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の
特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ
※課題が複雑など、つなぎ先の判断に迷う場合
自立相談支援機関にて受け止め

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

引用：令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会_国土交通省

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

- ※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体
- ※ 令和7年3月に協議会設立の手引きを改定
- ※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R7.3末)の居住支援協議会設置状況】
155協議会(全都道府県、117市区町村)



居住支援法人とは

居住支援法人とは

- ・住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定することが可能

居住支援法人に指定される法人

NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
社会福祉法人、居住支援を目的とする会社 等

居住支援法人の行う業務

- ①登録住宅の入居者への家賃債務保証
 - ②住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
 - ③見守りなど住宅確保要配慮者への生活支援
 - ④①～③に附帯する業務
- ※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。
- ⑤入居者からの委託に基づく残置物処理(制度改定により追加予定)

居住支援法人の指定状況（令和7年3月31日時点）

北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県
31	7	14	16	7	5	12	11	25	19	27	39	52	46	7	8
石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県
22	15	4	10	18	21	37	5	13	40	192	64	17	11	8	6
岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	計
18	24	5	2	5	9	8	57	6	8	21	26	10	8	13	1,029

ユニーク法人数：911（複数指定法人40）

東京都の指定居住支援法人

引用：国土交通省ホームページ 令和7年3月31日時点

No.	法人の名称	支援業務を行う区域	支援対象 ＜住宅確保要配慮者＞							
			高齢	障害	子育て	低所	外国	DV	刑余	他
1	ホームネット株式会社	東京都全域	○							
2	NPO市民福祉団体全国協議会	大田区	○	○	○	○	○		○	
3	社会福祉法人悠々会	町田市	○	○	○	○	○	○	○	○
4	NPOハビタット・フォー・ヒューマニティ・ジャパン	新宿区、中野区、豊島区、板橋区、練馬区、杉並区、渋谷区、近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
5	株式会社ケアプロデュース	東京都全域	○							
6	一般社団法人ささえる手	練馬区、西東京市、武蔵野市、近隣区市	○	○	○	○	○	○	○	○
7	労働者協同組合労協センター事業団	板橋区、豊島区、新宿区、杉並区、墨田区、練馬区	○	○	○	○				○
8	NPOコレクティブハウジング社	中野区、杉並区、豊島区、板橋区、練馬区、武蔵野市、他4市	○	○	○	○	○	○	○	○
9	株式会社こたつ生活介護	立川市、武蔵村山市、昭島市	○							
10	NPOせたがや福祉サポートセンター	世田谷区、近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
11	生活クラブ生活協同組合	主として世田谷区	○	○	○	○	○	○	○	○
12	一般社団法人ビーンズ	千代田区、渋谷区、府中市		○						
13	NPO東京ソテリア	江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区、近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
14	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	東京都全域	○	○	○	○	○	○		○
15	一般社団法人家財整理相談窓口	東京都全域	○		○		○			○
16	株式会社KURASHI	東京都23区、近隣市	○	○	○		○			○
17	NPO介護者サポートネットワークセンター・アラジン	杉並区、新宿区、中野区、豊島区、近隣区	○	○	○	○				○
18	一般社団法人くらしサポート・ウィズ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○
19	NPO東京こうでねいと	町田市、近隣市	○	○		○		○	○	○
20	株式会社エイブレイス	新宿区、北区	○							
21	株式会社Casa	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○		○
22	株式会社Best to	東京23区、武蔵野市、三鷹市、西東京市、小金井市	○	○	○	○	○	○		○
23	NPO豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	豊島区、近隣区	○		○	○	○	○	○	○
24	一般社団法人包括あんしん協会	東京都23区	○	○	○		○			○
25	一般社団法人ウィズタイムハウス	練馬区、近隣区市	○	○	○	○	○	○	○	○
26	一般社団法人コミュニティネットワーク協会	豊島区、八王子市、多摩市	○	○	○	○				○
27	有限会社アシスト	東京都全域	○	○	○	○	○	○	○	○
28	NPOエヌフィット	東京都23区	○	○	○	○		○		
29	株式会社陽徳不動産	大田区	○		○	○				
30	株式会社ヒューライフコーポレーション	羽村市	○	○		○			○	○

東京都の指定居住支援法人

引用：国土交通省ホームページ 令和7年3月31日時点

No.	法人の名称	支援業務を行う区域	支援対象 <住宅確保要配慮者>							
			高齢	障害	子育て	低所	外国	DV	刑余	他
31	株式会社ふるさと	東京都23区	○	○	○	○	○		○	○
32	吉祥ハウジング有限会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○
33	株式会社メリアコーディネート	東京都全域（島しょ部除く）			○		○			
34	一般社団法人介護グループふれあい	立川市、府中市、国分寺市、国立市、その近隣市	○	○	○	○	○	○	○	○
35	株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	東京都23区、市部	○	○			○			
36	社会福祉法人大三島育徳会	世田谷区	○	○	○	○				○
37	株式会社ホットスペース東京	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○		○	○	○
38	NPOインクルージョンセンター東京オレンジ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○					○
39	一般社団法人生涯現役ハウス	江戸川区、葛飾区、墨田区、江東区	○	○	○		○			○
40	株式会社R65	東京都全域	○							
41	社会福祉法人おあし福祉会	江東区	○	○						
42	インケアフィット株式会社	東京都全域	○			○				
43	IGOCOCHI株式会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○			○	○		
44	社会福祉法人白寿会	足立区	○	○	○	○	○			○
45	一般社団法人住まいと暮らしの相談室	八王子市、日野市	○		○					
46	NPOウェルフェア中之島	東京都23区、立川市、他4市	○	○		○	○			
47	一般社団法人HABA	東京都23区	○	○	○	○	○	○		○
48	NK3株式会社	東村山市、清瀬市、東久留米市	○							
49	株式会社ディスカバリー	東京都23区、八王子市、他6市	○	○	○	○	○	○	○	○
50	株式会社N・フィールド	東京都全域（島しょ部除く）	○	○				○		
51	アドバンスライフプランニング株式会社	東京都全域（島しょ部除く）	○			○				
52	社会福祉法人有隣協会	大田区	○	○						○

■活動エリアは？

西東京市を業務エリアとしている居住支援法人は22法人

管理物件の所在地域を活動エリアに 位置づけている居住支援法人を抽出

■元々は何屋？（本業は？） 何を得意としている法人なのか

例）介護、ボランティア、障害者支援、不動産、見守り、サブリース、サ高住紹介 など

■支援対象にしている要配慮者属性は？

■どんな支援をしてくれる？

■支援にかかる費用は？

→ 調べることで、管理会社・貸主のリスク低減・入居斡旋のパートナーになる可能性

ホームネットの居住支援

ホームネットの居住支援 ①入居相談

安否確認サービスの提携不動産店と連携した部屋探し

■ 支援対象者：高齢であること等を理由に住まい探しにお困りの方



■ 入居相談件数(2019年度以降計)

	北海道	宮城県	岩手県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県	長野県	静岡県	愛知県	京都府
件数	8	134	1	25	8	6	1	54	23	1,328	60	3	2	6	12	10
分布	0%	7%	0%	1%	0%	0%	0%	3%	1%	73%	3%	0%	0%	0%	1%	1%
	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	愛媛県	福岡県	長崎県	熊本県	沖縄県	不明	合計	
件数	17	24	4	3	1	10	13	3	1	22	3	3	12	12	1,809	
分布	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	1%	100%	

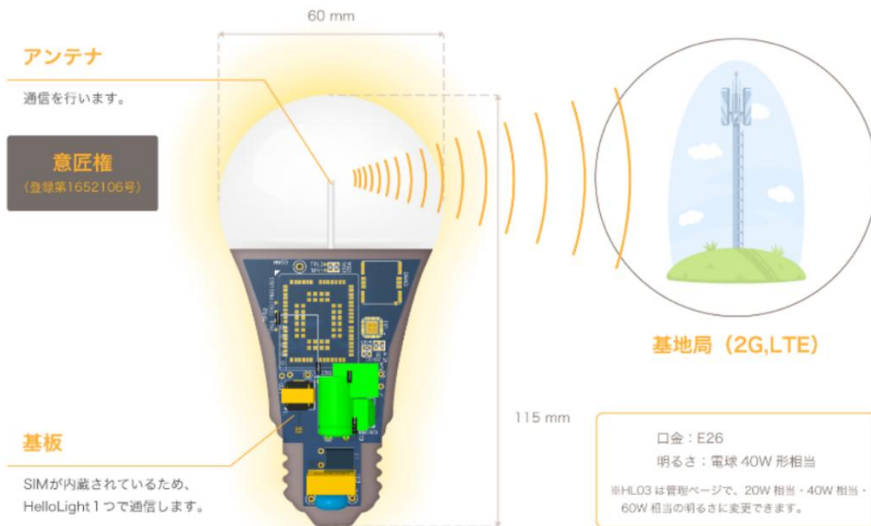
ホームネットの居住支援 ②安否確認サービス「HNハローライト」



HNハローライト

SIM内蔵の安否確認ができるLED電球

LED電球のON/OFFを通信で知らせることができる世界初のSIM内蔵IoT電球「HelloLight」を創業以来、高齢者の見守りサービスを提供してきたホームネットが独自の目線で工夫し誕生しました。



※イメージです。実際の商品とは異なる場合があります。



工事不要



Wi-Fi不要



コンセント不要

電球をHelloLightに交換するだけ

<注意点>

- ・E26(口金幅2.6cm)に対応。E17口金の場合、変換ソケットを使用することでご利用いただけます。
- ・調光用ソケットでは決して使用しないでください。(正常動作しなかったり、故障の原因になります。)
- ・水滴がかかる状態や、湿度の高いところで使用しないでください。
- ・点灯時間が短い場合に、点灯を検知できない場合があります。
(目安は1分以上です。時間はご利用の設置環境などで変動します。)
- ・設置場所によって通信エリア外となり利用できない場合があります。



当社独自の見守り方法

使用状況の確認



電球の点灯と消灯のチェックを常に自動で行い、**16時間連続**で点灯、もしくは消灯していると判断した場合、異常と検知します。

電話での確認



利用者の連絡先に自動音声電話を発信し、利用者の安否を確認します。時間を空けて2度実行するも応答の確認が取れない場合は、オペレーターより直接電話発信をします。

関係者へ報告



電話による安否確認が取れない場合、予め指定された関係者連絡先へ電話で状況を報告します。

現地確認



連絡を受けた関係者連絡先の指示により、もしくは関係者連絡先が電話に応答しなかった場合に現地確認を行います。
呼び鈴に反応がない場合は、予めお預かりしている鍵を使用し、室内の確認を行います。

万が一に備えての費用補償を付帯

原状回復
費用



遺品整理
費用

費用補償額 **500,000円**

自宅内で自殺、犯罪死または孤独死した場合、利用者の死亡に起因した原状回復費用、遺品整理費用について、当社所定の要件を満たした場合には、金50万円を限度に補償するものとします。但し、当社が依頼もしくは指定した業者が原状回復に関する役務ないし遺品整理を行った場合に限るものとし、地震、噴火、津波、風災、水災、雪災等の自然災害、地盤変動、放射能汚染又は戦争、暴動等の治安維持上の重大な事態により、利用者が死亡に至った場合を除くものとします。

費用補償制度を利用する者は、当社に対して、以下のうち当社が指定した書類を提出しなければならない、その全ての書類が提出されない場合、当社は補償金の支払義務を負わないものとします。また、補償金の請求権を第三者に譲渡したり、担保の目的としたりすることはできないものとします。

- ① 死亡診断書、検案書等補償の対象となる死亡事故が発生したことを証明する書類
- ② 原状回復費用及び遺品整理費用の金額を証明する書類
- ③ 原状回復費用及び遺品整理費用を支払ったことに関する証明書類
- ④ その他当社が特に必要と認める書類



料金プランは 3種類

管理会社様の求める
見守り方法にあわせて
自由に選択可能です。

PLAN 1

直近 16時間検知

- ・ 利用者電話確認あり
- ・ 関係者電話報告あり
- ・ 駆け付けあり
- ・ 費用補償あり

初回登録料（税抜）
15,000円

月額費用（税抜）
3,500円

PLAN 2

直近 16時間検知

- ・ 利用者電話確認あり
- ・ 関係者電話報告あり
- ・ 駆け付けあり

初回登録料（税抜）
15,000円

月額費用（税抜）
3,000円

PLAN 3

前日 24時間検知

- ・ 関係者メール報告あり
- ・ 費用補償あり

初回登録料（税抜）
12,000円

月額費用（税抜）
1,500円

1. 初回登録料には、登録設定費用が含まれております。
2. 月額利用料には、機器本体通信費、オペレーション業務料、安否確認費用が含まれております。
3. 本サービスの契約の成立は、当社所定の利用申込書が当社に到達した時点とします。但し、当社が本サービスを提供できないと判断した場合には、当然に本サービス契約は無効となります。
4. 本サービスの利用期間は、サービス開始日から1年間とし、その後は、1年毎の自動更新となります。
5. 本サービス及び本製品を利用する過程及び利用したことによるその他の機器や設備の故障・破損、その他のあらゆる損害・損失（商業的損害・損失を含む）などの責任を当社は一切負わないものとします。

見守りサービスの選び方

見守り間隔の違いによる結果の影響

検知の時間	毎日	数日に1度	サービス未導入
発見	早い	遅い	遅い
人命救助	可能性あり	可能性薄	可能性薄
物件価値	維持できる可能性が高い	損ねる可能性が高い	損ねる
サービス費用	高価	安価	無し

※異常検知後に、迅速な対応が行われることを前提としています

見守りの間隔や、異常検知後の迅速な対応で、その後の結果が変わります。

見守りサービスを選ぶポイント

- 高くても助かる可能性の高いサービス ⇔ 見守り頻度・確度に関わらず安いサービス
- 異常検知時の駆け付け対応の有無
管理物件が遠隔地にもある場合は、自社スタッフで行けないので駆け付けがあると良い
- 入居者のストレス（サービスの継続可能性）
- 設置の手間（機器設置の有無、機器設置の自社対応要否）

♡ テラシテR

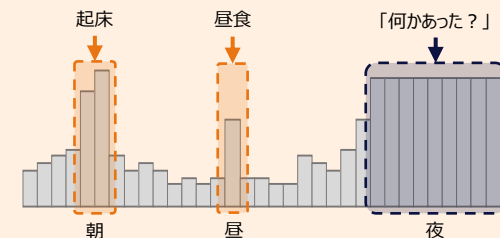
■ サービス概要

既設のスマートメーター(電気メーター)から**電気使用量データ**を取得し、過去2週間分の電気使用量を当日と比較し分析。

「活動が検知されない状態」が1日継続した場合に「異変」と判断し、**入居者さまへSMSや電話による安否確認**をします。

SMSや電話で入居者さまの安否が確認できなかった場合、**緊急連絡先に電話で状況連絡**を、管理会社様へメールで状況報告を致します。

スマートメーターから取得した電力グラフ(イメージ)



■ サービス料金

月払い・年払い対応

滞納報告型プランあり

ご利用中の保証商品に**+月額1,000円(年額12,000円)**でご利用いただけます。

※家賃保証サービスとセットでご提供いたします。別途、協定書を締結いただきます。

■ サービス特徴



既設のスマートメーターを使用

物件に設置されたスマートメーター(電気使用量の変化)により見守りを実施。専用機器の設置や維持管理不要でご利用いただけます。



電力会社の制限なし

既入居者様がどの電力会社と契約していてもご利用いただけます。



初期費用不要・安価なサービス

既存の物件設備を使用するため、初期費用は不要。月々の費用も比較的安価にご利用いただけます。



入居者様のプライバシーに配慮

入居者様に「見られている」感覚を感じさせることなく、生活を見守ります。個人情報保護の観点から電気の利用状況は非公開としています。



▶ 家財整理事業者とのトラブルは増加

高額請求
追加請求

法令違反
不法投棄

遺品窃盗
建物損傷

知識不足
技術不足

▶ 良い家財整理事業者の見分け方

- ☑家財整理の専門業者か？
- ☑不用品の買い取りに必要な「古物商免許」はあるか？
- ☑ホームページにスタッフの顔写真等が掲載されているか？
- ☑追加料金の有無やアフターサービスについて説明があるか
- ☑リユースやリサイクルに関する取り組みをしているか？



でも、自分で業者を探したり選ぶのは心配…

▶ 安心して依頼できる業者の見積を手配

入会審査をクリアした、安心して紹介できる業者のみが加盟できる
(一社)家財整理相談窓口の加盟事業者にて見積り・作業を実施します。
依頼された作業エリア・内容に応じて適切な業者を手配します。



高齢者等の受入れ方を考える

入居者の状態に合わせてリスクに備える

ステージに合わせて関わる人やサービスを増やしながら受け入れる

ステージ	課題	サポート
入居前	高齢者と空室のマッチング 親族の緊急連絡先確保	SN住宅に登録／居住支援法人と連携 死後事務委任
入居時	安否確認 家賃の滞納 死亡時の損害	安否確認サービス 家賃債務保証／代理納付 各種保険・保証
入居中	高齢化に伴う －身体機能の低下 －判断能力の低下 その他	地域包括支援センター 社会福祉協議会 介護保険サービス 各種行政サービス
退去時	原状回復／遺品整理 作業と費用	家財整理サービス 各種保険・保証
退去後	空室期間の家賃	家賃債務保証

居住支援法人との連携

入居者の状態に合わせてリスクに備える

■ 地域包括支援センター

【相談受付時間】月～土曜日 9時～18時（祝日を除く）

名称	所在地	担当地域	電話
栄町	栄町3-6-2 保谷苑内	ひばりが丘北・北町・栄町・下保谷	042-438-7090
富士町	富士町1-7-69 高齢者センターきらら内	東町・中町・富士町	042-451-1203
泉町	泉町2-1-24 ヒ°アライ・アルファ1階	北原町・泉町・住吉町	042-424-1200
田無町	田無町5-5-12 田無総合福祉センター内	田無町・保谷町	042-467-8850
緑町	緑町3-6-1 田無病院内	緑町・谷戸町・ひばりが丘	042-461-7081
西原町	西原町4-5-6 西原総合教育施設内	西原町・芝久保町	042-451-8844
向台町	向台町2-16-22 70-9田無内	南町・向台町	042-468-2340
新町	新町1-11-25	新町・柳沢・東伏見	042-462-1695

主な業務内容

- (1) 高齢者またはその家族からの総合相談
- (2) 要支援者等のケアプランの作成
- (3) 高齢者虐待や消費者被害の防止・早期発見、成年後見制度の紹介等の権利擁護業務
- (4) 関係機関との連携及び地域のネットワークづくり
- (5) 認知症の普及啓発や早期発見に関する業務

■ 西東京市社会福祉協議会(田無町5-5-12 田無総合福祉センター内)

車いすの貸し出し

042-497-5061 月～金曜日 8時30分～17時15分（祝日・年末年始を除く）

高齢や障がい、ケガ、疾病のため、一時的に車いすが必要になった方へ無料で車いすを貸し出し。

高齢者生きがい推進事業

市内6ヶ所の老人福祉センター・福祉会館において各種教室、健康体操教室、シニア大学等を実施。

日常生活自立支援事業（地域福祉権利擁護事業）

物忘れや認知症状がある高齢者や障がい者が、適切な福祉サービスを選択、円滑に利用するための手続きや支払い支援を実施。

成年後見制度利用支援事業

判断能力の低下により財産管理や各種手続きが困難になった方を支援し、成年後見制度の利用を促進。

高齢者の受け入れ方を考える

リスク対策とセットにすることで入居条件(審査基準)を下げてみる



現在	今後
単身高齢者(65歳以上) は断っている	安否確認サービス等の加入 を条件に受け入れ年齢を引き上げる
連帯保証人がいない人 は断っている	緊急連絡先がいて、 家賃債務保証 の審査が通るなら受け入れる
近親者が近隣にいない高齢者 は断っている	近親者が 遠方でも 連絡が取れるなら高齢者でも受け入れる
生活保護受給者 は断っている	家賃(住宅扶助費)の 代理納付 を条件に受け入れる
身内の緊急連絡先を確保できない人 は断っている	残置物モデル契約条項など 死後事務委任契約 を条件に受け入れる

<参考>

【2024年9月24日 日本経済新聞】 50年試算 身元保証人の確保懸念 老後身寄りなし9人に1人へ
<概要> ・2050年には65歳以上の9人に1人が三親等以内の親族なし ・子のいない高齢者が459万人→1032万人、かつ配偶者もいないが371万人→834万人 - かつ三親等以内の親族もいない方が286万人→448万人 ※「→」は2024年から2050年の推移を表す

あなたの物件を
必要としている方がいます



居住支援始めてみませんか

ホームネット株式会社
中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19階

居住支援連携室 種田 聖
電話：03-6630-8037（平日9:00～18:00）
Mail：taneda@homenet-24.co.jp